

BRF Finnsnåshöjden
Org nr 769604-3921

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Finnsnäs höjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2010-01-01--2010-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Marie H Fredriksson
Janet Näsén Sekr.
Peter Hübbert
Owe Hedlund
Kristina Nyström
Suppleanter: Johan Jansson
Lars Rydstedt

Revisorer

Ordinarie: Carl-Henric Kindlund

Suppleant: Kjell Boggby

Interna Revisorer

Karin Hult
Frank Bladh

Valberedning

Valberedning: Madelene Jones
Pirro Backsell

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.
Dessutom finns 52 p-platser samt 52 carport-platser.

Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 7.488 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 20 överlåtelser.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Mora Gräv AB.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under perioden haft 12 protokollförda sammanträden. Däremellan flertalet informella möten och telefonmöten som ej är protokollförda. Vi har också haft en extra föreningsstämma. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

Under verksamhetsåret har styrelsen bl a arbetat med;

Medlemsmöte

I april 2010 anordnade styrelsen ett informationsmöte för medlemmarna kring en eventuell utbyggnad av den interna infrastrukturen där en representant från Open Net deltog.

Även ett möte i september anordnades efter medlemmarnas önskemål om mer information kring finansiering av stadsnätet.

Stadsnät

Före sommaren röstade medlemmarna för att ansluta föreningens samtliga lägenheter till Mora Stadsnät. Arbetet har pågått under hösten och slutförts i november enligt plan. Detta medför att de boende bland annat kan ta del av ett brett och högklassigt utbud av internet, TV och telefoni-tjänster. Styrelsen har under projektets gång hållit flertalet informations möten om genomförandet och ekonomin

Underhållsplan

Styrelsen har under året arbetat fram en översiktlig och långsiktig underhållsplan för området. Den omfattar såväl fasader, varmvattenberedare, värmesystemet, tv-systemet som gemensamhetsanläggningar. En mera detaljerad underhållsplan kan behöva tas fram med kostnadsbild för respektive åtgärd.

Besiktning av målade fasader

I maj 2010 genomfördes en fasadbesiktning avseende ommålning. Här var det Johan Jansson och en representant för en målarfirma som gick igenom beståndet för att få fram behovet. Därefter gjordes underhållsplanen.

Ventilation

Styrelsen anlätade Michols ventilation för test av ventilationssystemet. De meddelar att de kan göra det tidigast i början av 2011 pga tidsbrist.

Soptunnor/Sandlådor

Styrelsen har köpt in och ställt ut nya soptunnor och sandlådor.

Planterade

träd

De träd som skulle ha planterats hösten 2009 sattes i jorden under våren 2010 av Mora Trädgårdshandel. De har sett rätt tagna ut men vi väntar ut dem till våren 2011 innan en bedömning om omplantering görs.

Finnsnäsbladet

Styrelsen har gett ut tre nummer av Finnsnäsbladet. Detta blad har syftet att ge information till medlemmarna förutom den som kan finnas på hemsidan. Samtliga nummer finns även i digitalt format på föreningens hemsida.

Hemsidan

Styrelsen har skött underhållet och uppdateringen av hemsidan och tar gärna emot tips och förslag på vad som ska finnas där av medlemmarna.

Vår/höststädning

Som tradition är, samlade styrelsen medlemmarna till en vårstädning i april och en höststädning i september.

TV-utbud

I våras röstade medlemmarna om vilka TV kanaler som skall finnas i föreningens utbud. Detta har resulterat i att vi har bytt ut MTV och Viasat Sport mot Kanal 9 och Animal Planet.

Carportar Styrelsen har under året fått in prisuppgifter på material och byggnation av carportar och en ritning beställdes och har nu kommit in till styrelsen. Byggnadsnämnden har beviljat bygglov för detta i december 2010.

Elavtal

Styrelsen beslutade i januari att teckna ett rörligt 12-månaders ramavtal med Dala Kraft. I augusti tecknades sedan ett avtal som sträcker sig 3 år framåt. Rampriset blev 48 Kwh. Möjlighet för varje medlem som har avtal med Dala Kraft att ansluta sig och för övriga som inte har Dala Kraft kommer att kunna ansluta sig till avtalet när var medlems löpande avtal går ut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 464 611
Årets vinst	750 431
	<hr/>
	<u>5 215 042</u>

Styrelsen föreslår att vinsten kronor 5.215.042 balanseras i ny räkning enligt stadgarna.

Resultaträkning	Not	2010	2009
Föreningens intäkter			
Intäkter	2	3 703 260	3 709 700
Summa intäkter m m		3 703 260	3 709 700
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-782 313	-750 884
Underhållskostnader	4	-49 517	-117 736
Övriga externa kostnader	5	-107 154	-72 042
Personalkostnader	6	-121 028	-119 888
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-543 086	-540 348
Summa föreningens kostnader		-1 603 098	-1 600 898
Resultat före finansiella poster		2 100 162	2 108 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 640	30 169
Räntekostnader		-1 250 961	-1 438 444
Summa resultat från finansiella poster		-1 234 321	-1 408 275
Resultat efter finansiella poster		865 841	700 527
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll		-115 410	-115 410
Årets vinst		<u>750 431</u>	<u>585 117</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	36 259 318	35 685 844
Inventarier	9	107 341	128 341
		<u>36 366 659</u>	<u>35 814 185</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses, avgifts- och kundfordringar		27 191	16 304
Skattefordringar		131 514	177 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 758	104 445
		<u>219 463</u>	<u>298 512</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga värdepappersinnehav	10	1 426 490	1 765 575
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 736 804</u>	<u>1 437 561</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 382 757</u>	<u>3 501 648</u>
Summa tillgångar		<u>39 749 416</u>	<u>39 315 833</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		96 873	96 873
<u>Fritt eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		1 269 510	1 154 100
Balanserat resultat		4 464 612	3 879 494
Årets vinst		750 431	585 117
		<u>6 484 553</u>	<u>5 618 711</u>
Summa eget kapital		<u>6 581 426</u>	<u>5 715 584</u>
Långfristiga skulder	11		
Fastighetslån		32 468 589	32 978 961
Summa långfristiga skulder		<u>32 468 589</u>	<u>32 978 961</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 396	61 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	592 005	559 782
Summa kortfristiga skulder		<u>699 401</u>	<u>621 288</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 749 416</u>	<u>39 315 833</u>
Ställda Panter	14	40 943 000	40 943 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1) Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Inventarier	20 %
Miljöstation	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Rörelsens intäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hysesintäkter	3 441 986	3 416 704
Parkerings- och Kabel-TVavgifter	261 274	292 996
Öresutjämning	-	-
Summa	<u>3 703 260</u>	<u>3 709 700</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
- Elavg-belysning	209 246	153 278
- Bränsle	2 301	1 949
- Vatten och avlopp	188 846	139 518
- Städning och renhållning	144 244	177 501
- Fastighetsskatt	90 752	119 648
- Försäkringspremier	72 657	84 500
- TV	74 267	74 490
	<hr/>	<hr/>
Totala driftkostnader	<u>782 313</u>	<u>750 884</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
- Rep & underhåll	49 517	117 736
	<hr/>	<hr/>
Totala underhållskostnader	<u>49 517</u>	<u>117 736</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
- Förbrukningsinventarier	11 158	3 750
- Förbrukningsmaterial	2 074	1 382
- Kontorsmaterial	-	96
- Förvaltningskostnader	44 337	40 900
- Revisionsarvoden	2 625	2 625
- ADB-tjänster	5 633	4 762
- Bankkostnader	4 343	4 191
- Övriga kostnader	36 984	14 336
	<hr/>	<hr/>
Totalt övriga externa kostnader	<u>107 154</u>	<u>72 042</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelse och mötesarvode	70 000	70 000
Löner till fastighetskötare	22 670	22 680
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	92 670	92 680
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 358	27 208
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	<u>121 028</u>	<u>119 888</u>

Not 7 Avskrivningar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Avskrivningar byggnader ca 1,5 % per år	522 086	519 348
Avskrivningar miljöstation enligt 10-årig plan	21 000	21 000
	<hr/>	<hr/>
Totala avskrivningar	<u>543 086</u>	<u>540 348</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	38 470 105	38 470 105
-Inköp	1 095 560	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 565 665	38 470 105
Ingående avskrivningar	-2 784 261	-2 264 913
-Årets avskrivningar	-522 086	-519 348
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 306 347	-2 784 261
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 259 318</u>	<u>35 685 844</u>
Taxeringsvärde fastigheten Kråkberg 1:96	23 800 000	23 800 000

Not 9 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	277 454	277 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 454	277 454
Ingående avskrivningar	-149 113	-128 113
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-21 000	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 113	-149 113
Utgående restvärde enligt plan	<u>107 341</u>	<u>128 341</u>

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 624 000	1 624 000
-Avyttrade värdepapper	-355 709	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 268 291</u>	<u>1 624 000</u>
Marknadsvärde per balansdagen	1 426 490	1 765 575

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Amortering nästa år	510 372	524 122
Amortering år 2-5	2 041 488	2 041 488
Amortering senare än 5 år	29 916 729	30 413 351
Summa	<u>32 468 589</u>	<u>32 978 961</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bundet eget kapital		
<u>Insatser</u>		
Belopp vid årets ingång	96 873	96 873
	<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>96 873</u>	<u>96 873</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 464 612	3 879 494
Årets resultat	750 431	585 117
Föreningens fond för yttre underhåll	1 269 510	1 154 100
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	<u>6 484 553</u>	<u>5 618 711</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förskott hyra	308 828	307 686
Övriga poster	283 177	252 096
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>592 005</u>	<u>559 782</u>

Not 14 Ställda Panter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ställda panter	40 943 000	40 943 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda panter	<u>40 943 000</u>	<u>40 943 000</u>

Mora 2011-01-18

Janet Näsén

Marie H Fredriksson
Ordförande

Peter Hübbert

Owe Hedlund

Kristina Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-01-28.

Carl-Henric Kindlund
Auktoriserad revisor